

Shareholders Information 株主メモ

- 事業年度 毎年10月1日から9月末日
- 定時株主総会 12月
- 基準日 定時株主総会については9月30日といたします。
その他必要があるときは、あらかじめ公告して定めます。
- 株主名簿管理人 三菱UFJ信託銀行株式会社
- 同連絡先・郵送先 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
電話 0120-232-711 (通話料無料)
- 同取次所 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
- 証券コード 4809
- 公告方法 電子公告により行います。ホームページアドレスは次のとおりです。
<http://www.paraca.co.jp/>
ただし、電子公告によることができないやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載します。

ホームページのご案内

<http://www.paraca.co.jp/>

当社ホームページでは、豊富なインフォメーションを掲載しております。
今後も株主・投資家の皆様に向けて当社の情報を迅速に提供してまいりますので、
どうぞご利用ください。



パラカ株式会社

※この報告書に関するお問合わせは下記までお願いいたします。

運営管理部経営企画課 TEL:03(6230)2300 E-mail:ir@paraca.co.jp

Paraca Business Report 第11期 報告書 2006年10月1日~2007年9月30日 2007

パラカ株式会社

証券コード：4809

Mothers



ごあいさつ

株主の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。当社は今年8月22日に創業10周年を迎えることができました。これも株主の皆様を始め、すべての関係当事者の方々のご支援の賜物と受け止め、厚く御礼申し上げます。

当期における当社グループを取り巻く環境としては、原油価格の高騰などにより自動車の使用を控える動きなどもありましたが、依然として駐車場の供給不足が続いており、駐車需要は堅調に推移しております。このような環境のなか、不動産会社や金融機関とのネットワークの強化に努め、首都圏のみならず積極的な地方展開を推進することで、業容の拡大に努めました。

今後も営業エリアを広げ、各地域にしっかりと根を張っていくことで日本の駐車場不足を解消し、環境問題も含め幅広く社会に貢献してまいりたいと考えております。

株主の皆様には、今後とも一層のご指導・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

2007年12月

代表取締役社長 内藤 亨

コンパクトシティの潮流の中で不動の地域一番へ

Q この1年間の駐車場業界を取り巻く環境の変化について教えてください。

A 昨年のビジネスレポートにおいて、コインパーキング業界は新たなステージ(効率化ステージ)に入りつつあると申し上げました。効率化ステージの意味するところの一つ目は、マーケットの効率化です。具体的には、駐車場の需給によって駐車料金が大きく変わってくるということです。たとえば、東京の中心部では2年前には1時間600円だった料金が、今では1,500円に上昇している場所が出始めているほどです。二つ目は、賃借駐車場における賃料の効率化です。従来の賃料は、周辺の月極駐車場相場との比較感によって決まる要素が大きかったように思いますが、だんだんと、同業他社間の競争に引張られる要因が大きくなりつつあり

ます。昨年の道路交通法の改正や、大都市圏の地価の上昇がこのような変化に大きく影響していることは言うまでもありません。今後も、洗練された運営管理体制や営業体制の強化がより必要になってくると思います。

Q 最近の変化や、何か変化の兆しのようなものはありますか。

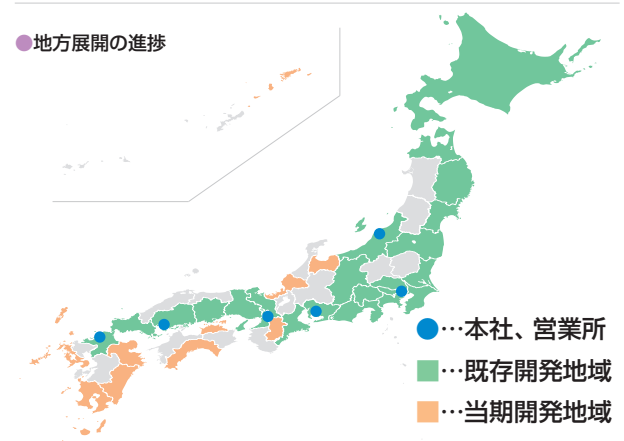
A 当社は賃借駐車場だけでなく、土地を購入する自社駐車場もやっていますので、新築マンションの契約率が下がっていること、また、2007年6月に改正建築基準法が施行されたことで、マンションやビルの耐震基準が厳格化され、建築確認に時間がかかるようになったことは、賃借も購入も両方にとってチャンスが拡大したと言えるかと思います。

Q 当期の営業の概況については、いかがでしょう。

A コインパーキング業界全体が、昨年の道路交通法の改正による好調の反動を受けたと思います。これは業界共通のビジネスモデルである賃借駐車場に限ったことですが、駐車料金相場の上昇によって同業社間の新規駐車場獲得競争が激しくなり、それによって用地の賃借料が上昇し、また新規駐車場の拡大による先行コストも増加しました。そのためプラス要因よりもマイナス要因が一時的に大きくなりました。当社は、このような賃借駐車場の反動をある程度考慮した当期計画をたてていたこと、利益率の高い自社駐車場の比率が高いことによって計画値には若干届かなかったものの、増収増益を確保することができました。

Q 最近、コンパクトシティという言葉をよく聞きますが、地方展開と関係がありますか。

A 昨年6月の道路交通法の改正はマスコミで大きく取り上げられましたが、むしろ当社にとっては、2ヵ月後の8月に改正された中心市街地活性化法の方が、非常に大きな変化だと認識しています。これは、ごく簡単に言いますと、改正前の法律では機能しなかった仕組みを実効性のあるものにしようという点と都市の中で活性化すべき地域を選択し集中す



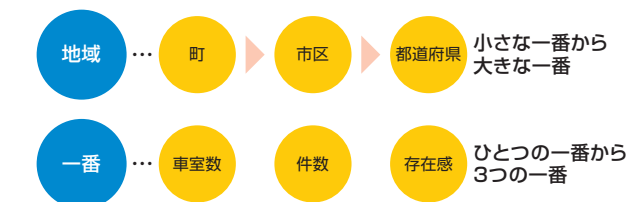
るとい点です。「コンパクトシティ」という言葉はここからきているのだと思います。2007年2月に、青森市と富山市が第1号の認定を受けましたが、幸い、当期において青森市で2件、富山市で1件の自社駐車場を開設することができました。街の活性化に一役買えますし、活性化すれば当社の収益向上にもつながります。

当期は新たに9県で運営を開始することができ、32都道府県まで地方展開が進んでいます。

Q 地方展開をするうえで

“不動の地域一番”戦略を掲げられていますが。

A 実際には同時並行的に進めていますが、3段階に分かれると思います。1段階目はアプローチです。地元の不動産会社や地方銀行へ「土地を購入するというアプローチ」をします。仲介料や融資につながるので、少ない営業員でも多くの情報が入ってきます。2段階目は「土着化と衛星的展開」です。ひとつの土地が購入できると、地主になる(土着化)わけですから、地元不動産会社、銀行に加え、ご近所ネットワークもできあがってきます。すると、自社駐車場を中心に、土地を借りる賃借駐車場も周りに開設できる(衛星的展開)こととなります。これが進んでくると、3段階目の文字通り「不動の地域一番」となります。



「不動」というのは、自社比率をなるべく高めて、解約リスクを減らし、地元根付いた駐車場にすることです。「地域」については、最小単位を「町」、次に「市区」、その次に「都道府県」と位置付け、「小さな地域の一番から大きな地域の一番



3

へ」という目標を掲げています。「一番」については、地域における駐車場の「車室数」「件数」「存在感」の3つの点で「ひとつの一番から3つの一番」を目指しています。

さきほどのコンパクトシティは現在(2007年10月)18市が認定され、今後も続々と認定されると思いますが、これらの市と同調して駐車場の拡大を図りたいと思っています。

Q 収益性の向上という点ではどのような施策がありますか。
A 事業ポートフォリオという面と売上最大化、コストの最小化という面の2面があると思います。まず、前者について、当社の駐車場は、利益率の高い順に「証券化駐車場」「自社駐車場」「賃借駐車場」となっています。証券化駐車場は会計基準が昨年9月に変わったので除いて考えると、利益率は自社駐車場が高いが、量的拡大には賃借駐車場の方が適しているという関係にあります。したがって、今後も自社駐車場の取得を積極的に進めながら、両者のバランスを考えながら舵取りをすることが大事だと思います。後者については、従来から「立地判断の標準化」「車室設計の標準化」「オペレーションの標準化」を推し進めています。駐車場の立地や土地の形状は二つとして同じものがないため、マニュアル化ではなく、スタンダードを決めそれとの違いによって判断していくというやり方です。また、当期から売上の最大化の施策として

「地域共通サービス券」を水戸市、甲府市、長岡市の3市でスタートしました。

Q 地域共通サービス券というのは、どういったものですか。
A 同じ地域で運営している当社の駐車場ならどこでも利用できる駐車サービス券です。したがって、地域一番戦略と関係するのですが、地域において車室数や件数がある程度高いシェアに高まった時点でスタートします。具体的には、当社が地元の商店にサービス券を販売し、商店はお店で買い物をお客様に無料でサービス券を配るという従来からある仕組みですが、地域共通に使用できることによって地域全体の駐車場利用者の囲い込みを図ることができます。商店にとっても自前で駐車場用地を確保するにはコストが高すぎる、街にとっても郊外からの買い物客が多くなれば、街全体が活性化し、地域にとって好循環が起ると思っています。



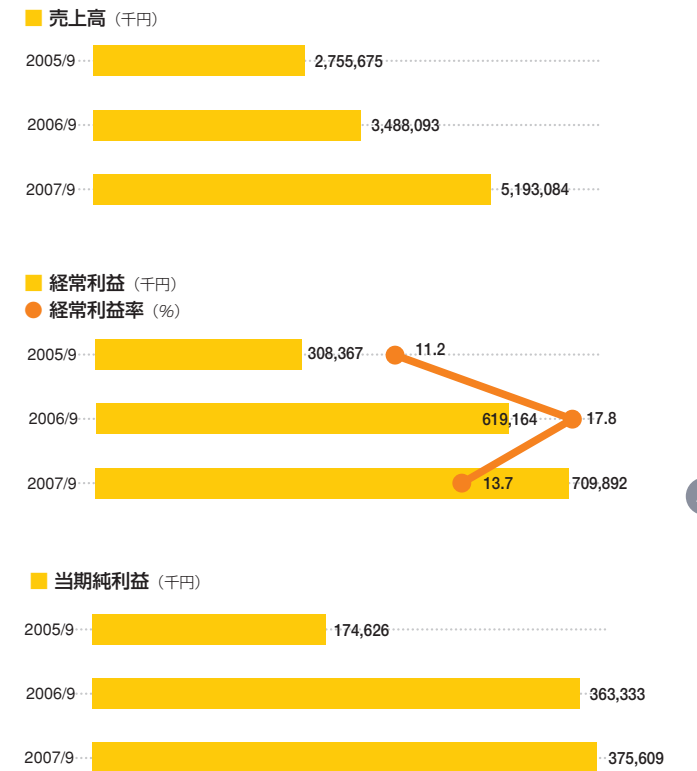
Q 中期的なビジョンについて、お聞かせください。
A コインパーキングビジネスが登場したのは1990年代初頭で、それから15年が経過しましたが、この業界は依然として成長を続けています。潜在需要は5兆円とも言われ、まだまだ成長余地の大きい市場です。だからこそ、中期的にも賃借モデルでの競争は激しくなるでしょうし、新規参入もまだ増えると認識しています。このモデルのリスクは、持続的成長を阻害する解約リスク、コスト増につながる賃料競争です。業界に先駆けて開始した自社駐車場や証券化駐車場は、一面ではこれらのリスクや競争を軽減するためですが、他面では、「駐車場と不動産と金融の融合」を実現し、当社の中核的な強みにするというプロセスでもあります。今後とも確固たる事業基盤の確立と持続的な成長を目指していきたいと考えています。

Q 配当についてはいかがですか？
A 「産業は労働集約型から装置集約型、技術集約型へ変化していく」という基本的な考え方を持っています。つまり、投資が少なく儲かる業界には参入企業が多くなる→競争激化による価格競争→利益率が低下し多くの会社が淘汰されると考えており、競争に打ち勝つためには、将来に向けた投資が欠かせません。優良な投資対象(好利回りな駐車場用地)が存在する事業環境においては、配当を出すより投資をした方が株主価値の向上につながると考えております。自社駐車場と証券化駐車場を合わせた投資残高は9月末現在116億円となっており、安定的な好利回りは当社の強みとなっています。景気や金融市場、地価動向、駐車場のマーケット、当社の財務状況など総合的に判断していきたいと考えています。

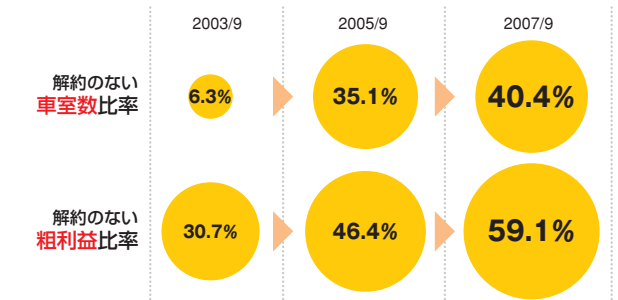
Q 最後に、企業の社会的責任(CSR)について、どのような考えをお持ちですか。
A 当社は、「次世代の豊かさを犠牲にした成長は、進歩ではない」「クルマ社会における豊かな駐車環境の提供を通じ、より良い地域社会と地球環境の次世代への継承に貢献する」というCSR基本方針を定めています。日本は慢性的な駐車場不足問題を抱えており、駐車場の開発は地域における社会基盤の整備そのものと考えています。また、駐車場を拡大していくことで交通渋滞が緩和されCO₂やNO_xの削減という環境問題の解決にもつながります。

昨年から温暖化ガスの「削減と吸収」というコンセプトのもと、軽自動車専用車室の設置、省エネ型自販機の設置及び自販機の売上の一部寄付など様々な取り組みを行っています。また、環境意識を高めるため、当社と社員全員が「チーム・マイナス6%」に参加しています。今年の社員研修では森林の間伐や植林も行い、社員全員がきれいな空気を吸い、いい汗を流しました。

Key Financial Data 主要経営指標



解約のない駐車場(自社・証券化)構成比



4

● 軽自動車専用車室を設ける取り組みをスタート

当社は、CSR活動の一環として、環境負荷の少ない軽自動車の利用促進を促すため、新規に開設する一部の駐車場に「軽自動車専用駐車場」及び「一部軽自動車専用車室」を開設する取り組みを始めました。

軽自動車は、普通乗用車に比べCO₂の排出量が約60%と環境負荷が少なく、軽自動車専用車室を設置し利用を促進することは、地球温暖化防止のための温室効果ガスの削減に貢献できると考えています。

軽自動車専用車室の料金体系は、通常料金より少し安く設定しております。また1台当たりの車室スペースが小さい分、全体の収容可能台数が通常より増え、収益に寄与します。この取り組みは、ドライバーの要求と環境問題の両面にメリットがあると考えています。



5

● 自動販売機の売上の一部を森林保全団体に寄付

当社は駐車場に設置している自動販売機を利用して、森林保全団体にその売上の一部を寄付する取り組みを始めました。これは飲料メーカーと協力して、自動販売機の売上から1%ずつ提供する仕組みになっております。現在では65台の自動販売機で実施しており、順次拡大していく予定です。

また、自動販売機の入替や新設の際には、ノンフロンやヒートポンプといった省エネ型タイプの設置を積極的に推進しています。これらの自動販売機は、従来の自動販売機に比べ年間の電気消費量が約50%という省エネ効果があります。



Column ● 違法駐車減少が地球温暖化の原因となるCO₂の削減に寄与

違法駐車による交通渋滞は、交通事故の要因となるなど国民生活に大きな弊害をもたらすと同時に、車の運転時間の増加により地球温暖化の要因と言われている温室効果ガス、主にCO₂の排出量増加につながります。

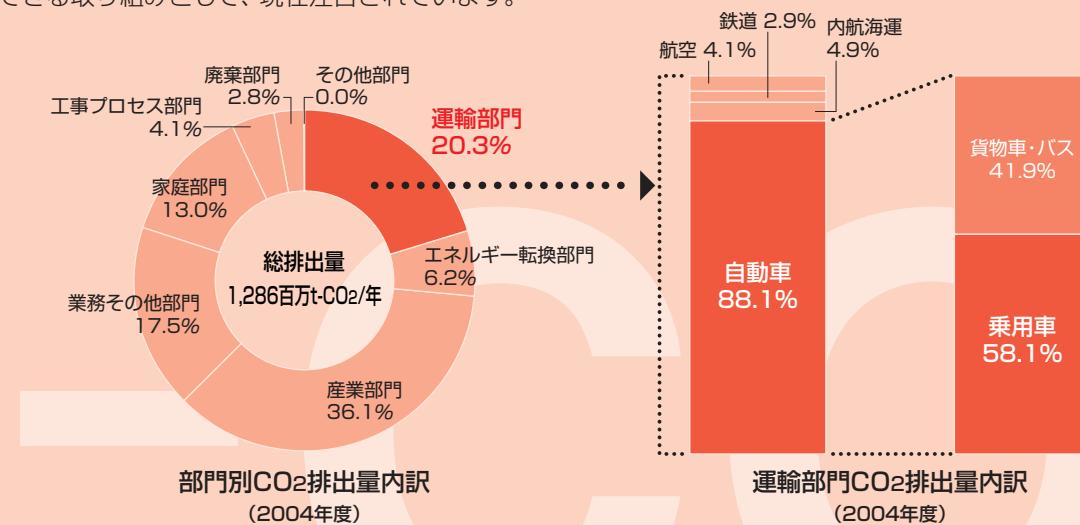
日本政府は、地球温暖化防止のための国際会議、京都議定書にて2008年から2012年までに、温室効果ガスの排出量を1990年に比べて6%削減することを目標として、「CO₂削減アクションプログラム」に取り組んでいます。CO₂の総排出量の内、運輸部門は約20%で、その内約90%が自動車から排出されています。*

さらに地域分布で見ますと交通需要の絶対量の多い大都市圏の排出量が多い傾向にあり、その部分の交通渋滞を緩和することに重点を置いた対策が現在、推進されています。

警視庁交通規制課の調査によりますと、2006年の東京都内の一般道路における渋滞の長さ(渋滞長)が2001年に比べて約3割短くなったことが分かりました。これは、道路拡幅などによる渋滞緩和策などの他に、2006年6月から施行された道路交通法の改正により民間の駐車監視員による駐車違反の取り締りが行われ、放置駐車が減少したことが主な要因と見られています。しかし、CO₂の総排出量で見ても、自動車全体からの排出量は、残念ながらここ数年、横ばいの状態となっています。

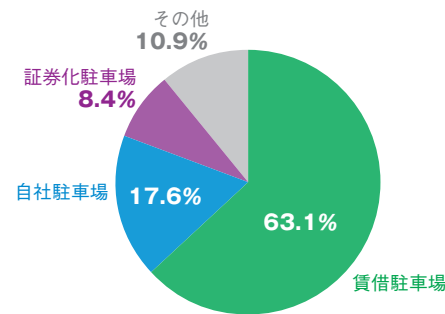
「CO₂削減アクションプログラム」の施策の中でも、「渋滞がなくスムーズに走れる道路の実現」として、環状線の整備などに取り組んでいますが、大都市圏や地方の主要都市において気楽に利用できる時間貸駐車場の設置拡大は、慢性的な渋滞緩和に効果をもたらし、それにより1台当たりの自動車の運転時間が減少することで、CO₂削減に大きく貢献できる取り組みとして、現在注目されています。

6



※出典: 温室効果ガスインベントリオフィス(GIO)公表値(2006.8.30)

セグメント別売上高構成比



当連結会計年度は、前年に続き積極的に大都市圏及び主要地方都市を中心に開拓を行い、賃借駐車場及び自社駐車場とも順調に管理車室数を伸ばしております。

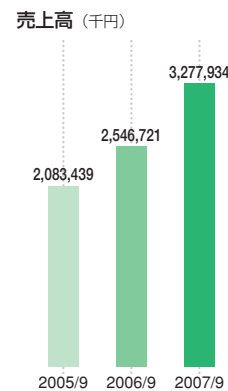
その結果、管理車室数は7,941車室(前連結会計年度比1,560車室・24.4%増)、売上高は5,193,084千円(同48.9%増)、営業利益は972,079千円(同28.5%増)、経常利益は709,892千円(同14.7%増)、当期純利益は375,609千円(同3.4%増)となりました。



(宮城県大崎市古川駅前)

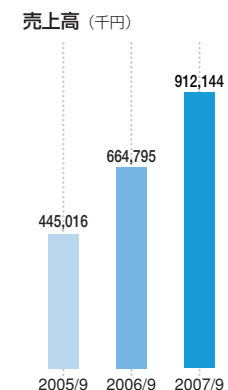
● 賃借駐車場

解約率は若干上昇したものの、大都市圏及び主要地方都市を中心として新規開拓を行い、順調に管理車室数及び売上が増加いたしました。その結果、当連結会計年度末において4,731車室(前連結会計年度比739車室・18.5%増)を管理し、売上高は3,277,934千円(同28.7%増)となりました。



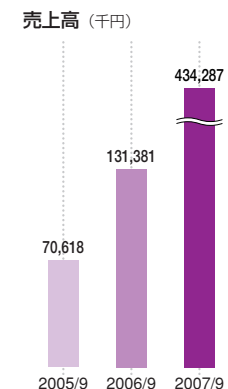
● 自社駐車場

積極的に新規開発を進め、当連結会計年度において富山県、香川県、高知県、宮崎県、大分県に新規オープンいたしました。その結果、当連結会計年度末において1,992車室(前連結会計年度比821車室・70.1%増)を管理し、売上高は912,144千円(同37.2%増)となりました。



● 証券化駐車場

当連結会計年度において、新規オープンはありませんでしたが、既存駐車場の売上が順調に増加いたしました。また、会計規準の変更により連結ベースの数字となっております。その結果、当連結会計年度末において1,218車室を管理し、売上高は434,287千円(前連結会計年度比230.6%増)となりました。



※金額は、千円未満を切捨表示しております。

連結貸借対照表 (単位：千円)

科目	当期 (2007年9月30日現在)	前期 (2006年9月30日現在)
●資産の部		
流動資産	3,265,095	3,354,879
固定資産	13,047,600	10,913,965
有形固定資産	12,831,487	7,112,512
無形固定資産	19,705	27,567
投資その他の資産	196,408	3,773,885
資産合計	16,312,696	14,268,845
●負債の部		
流動負債	4,089,837	5,196,770
固定負債	7,885,071	6,091,808
負債合計	11,974,908	11,288,579
●純資産の部		
株主資本	4,419,526	3,040,551
資本金	1,576,807	1,075,124
資本剰余金	1,606,807	1,105,124
利益剰余金	1,236,606	860,996
自己株式	△693	△693
評価・換算差額等	△85,024	△66,285
繰延ヘッジ損益	△85,024	△66,285
少数株主持分	3,285	6,000
純資産合計	4,337,787	2,980,265
負債純資産合計	16,312,696	14,268,845

連結株主資本等変動計算書 (単位：千円)

当期 (2006年10月1日から2007年9月30日まで)	株主資本				評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計	
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計			
2006年9月30日残高	1,075,124	1,105,124	860,996	△693	3,040,551	△66,285	△66,285	6,000	2,980,265
連結会計年度中の変動額									
新株の発行	501,682	501,682			1,003,365				1,003,365
当期純利益			375,609		375,609				375,609
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						△18,738	△18,738	△2,714	△21,453
連結会計年度中の変動額合計	501,682	501,682	375,609	-	1,378,975	△18,738	△18,738	△2,714	1,357,521
2007年9月30日残高	1,576,807	1,606,807	1,236,606	△693	4,419,526	△85,024	△85,024	3,285	4,337,787

連結損益計算書 (単位：千円)

科目	当期 (2006年10月1日から2007年9月30日まで)	前期 (2005年10月1日から2006年9月30日まで)
売上高	5,193,084	3,488,093
売上原価	3,560,975	2,206,994
売上総利益	1,632,109	1,281,098
販売費及び一般管理費	660,029	524,706
営業利益	972,079	756,391
営業外収益	29,672	4,868
営業外費用	291,859	142,096
経常利益	709,892	619,164
特別利益	128	4,267
特別損失	8,074	4,189
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	701,946	-
匿名組合損益分配額	△51,364	-
税金等調整前当期純利益	650,581	619,242
法人税、住民税及び事業税	267,452	270,322
法人税等調整額	6,024	△14,412
少数株主利益	1,494	-
当期純利益	375,609	363,333

連結キャッシュ・フロー計算書 (単位：千円)

科目	当期 (2006年10月1日から2007年9月30日まで)	前期 (2005年10月1日から2006年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	683,233	216,634
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,699,943	△2,324,239
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,706,495	2,077,793
現金及び現金同等物の増減額	689,785	△29,811
現金及び現金同等物の期首残高	1,544,833	900,409
新規連結による現金及び現金同等物の増加額	-	674,236
連結除外による現金及び現金同等物の減少額	△11,320	-
現金及び現金同等物の期末残高	2,223,299	1,544,833

Non-Consolidated Financial Statements

個別財務諸表

※金額は、千円未満を切捨表示しております。

貸借対照表 (単位：千円)

科目	当期 (2007年9月30日現在)	前期 (2006年9月30日現在)
●資産の部		
流動資産	2,395,023	1,450,528
固定資産	10,270,903	8,058,534
有形固定資産	9,067,025	6,579,712
無形固定資産	19,705	27,567
投資その他の資産	1,184,172	1,451,254
資産合計	12,665,926	9,509,062
●負債の部		
流動負債	869,783	875,932
固定負債	7,461,640	5,660,678
負債合計	8,331,424	6,536,610
●純資産の部		
株主資本	4,419,526	3,038,737
資本金	1,576,807	1,075,124
資本剰余金	1,606,807	1,105,124
利益剰余金	1,236,606	859,182
自己株式	△693	△693
評価・換算差額等	△85,024	△66,285
繰延ヘッジ損益	△85,024	△66,285
純資産合計	4,334,502	2,972,452
負債純資産合計	12,665,926	9,509,062

損益計算書 (単位：千円)

科目	当期 (2006年10月1日から 2007年9月30日まで)	前期 (2005年10月1日から 2006年9月30日まで)
売上高	4,942,023	3,488,093
売上原価	3,497,456	2,206,994
売上総利益	1,444,566	1,281,098
販売費及び一般管理費	600,180	524,706
営業利益	844,386	756,391
営業外収益	26,783	4,868
営業外費用	213,284	142,096
経常利益	657,885	619,164
特別利益	128	4,267
特別損失	8,074	4,189
税引前当期純利益	649,938	619,242
法人税、住民税及び事業税	266,490	270,322
法人税等調整額	6,024	△14,412
当期純利益	377,423	363,333

株主資本等変動計算書 (単位：千円)

当期 (2006年10月1日から 2007年9月30日まで)	株主資本					自己株式	株主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金 合計					
2006年9月30日残高	1,075,124	1,105,124	1,105,124	859,182	859,182	△693	3,038,737	△66,285	△66,285	2,972,452
事業年度中の変動額										
新株の発行	501,682	501,682	501,682				1,003,365			1,003,365
当期純利益				377,423	377,423		377,423			377,423
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)								△18,738	△18,738	△18,738
事業年度中の変動額合計	501,682	501,682	501,682	377,423	377,423	-	1,380,789	△18,738	△18,738	1,362,050
2007年9月30日残高	1,576,807	1,606,807	1,606,807	1,236,606	1,236,606	△693	4,419,526	△85,024	△85,024	4,334,502

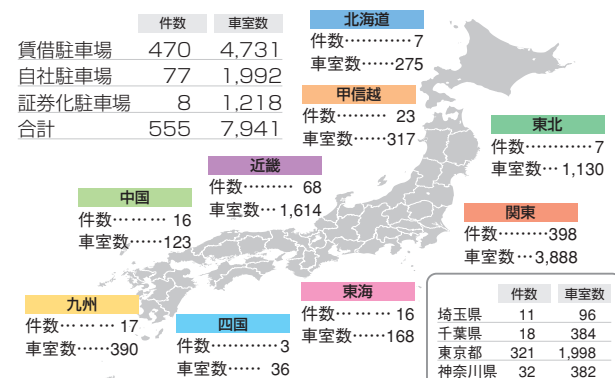
Corporate Data

会社概要 (2007年9月30日現在)

- 商号 パラカ 株式会社(英文名 Paraca Inc.)
- 設立 1997(平成9)年8月22日
- 資本金 15億7,680万円
- 事業所
 - 本社 東京都港区麻布台1-11-9 ダヴィンチ神谷町
TEL.03(6230)2300(代) FAX.03(6230)2301
 - 大阪支店(10月1日移転) 大阪府大阪市北区堂島浜1-4-19 堂島イーストビル
TEL.06(6345)8800 FAX.06(6345)8804
 - 名古屋営業所 愛知県名古屋市中区金山1-2-4 アイディエリア
TEL.052(339)2255 FAX.052(332)3911
 - 福岡営業所 福岡県福岡市中央区大名2-9-34 アクシブ天神ビル
TEL.092(737)1331 FAX.092(737)1332
 - 広島営業所 広島県広島市中区国泰寺町1-8-20 国泰寺信愛ビル
TEL.082(504)4733 FAX.082(504)4734
 - 信越北陸営業所 新潟県新潟市中央区東大通1-7-10 新潟セントラルビル
TEL.025(245)0290 FAX.025(245)0291
- 役員
 - 代表取締役社長 内藤 亨
 - 取締役副社長 兼平 宏
 - 常務取締役 駒井 雄一
 - 取締役 新井 一孝
 - 常勤監査役 小林 紀幸
 - 監査役 田伏 岳人
 - 監査役 小山 信行

Parking lot Expansion

駐車場の展開状況 (2007年9月30日現在)



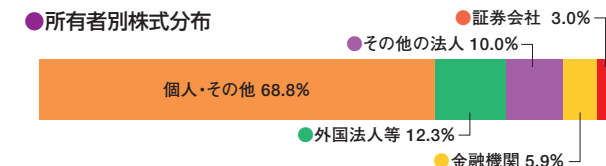
Stock Information

株式情報 (2007年9月30日現在)

- 発行可能株式総数 135,000株
- 発行済株式の総数 47,532.91株
- 株主数 3,001名
- 大株主

大株主	当社への出資状況	
	持株数(株)	持株比率(%)
内藤 亨	6,199	13.0
AIGジャパン・オポチュニティ・ファンド2 投資事業有限責任組合	4,709	9.9
兼平 宏	2,998	6.3
モルガンスタンレーアンドカンパニー インターナショナルピーエルシー	1,812	3.8
日信電子サービス株式会社	1,500	3.2
日本証券金融株式会社	1,422	3.0
ゴールドマンサックスインターナショナル	1,327	2.8
新井 一孝	1,200	2.5
朝日火災海上保険株式会社	1,050	2.2
ピー・エヌ・ビー・パブリック・セキュリティーズ(ジャパン)リミテッド (ピー・エヌ・ビー・パブリック証券会社)	733	1.5

●所有者別株式分布



●株価と出来高推移

